PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

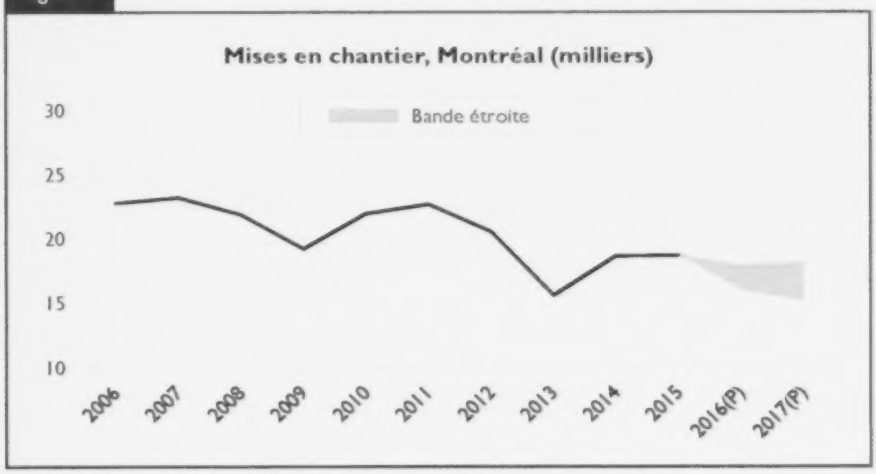
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Les mises en chantier devraient osciller entre 16 000 et 18 000 unités cette année dans la région métropolitaine de recensement (RMR). Le marché du neuf sera soutenu une fois de plus par la construction de nombreux ensembles d'appartements locatifs.
- La demande sera en hausse en 2016 sur le marché de la revente; le nombre de transactions enregistrées sur le réseau Centris® augmentera pour se situer entre 38 500 et 48 500.
- Avec l'ajout de nombreuses nouvelles unités au parc locatif et une demande qui demeurera relativement modérée, le taux d'inoccupation restera plutôt élevé cette année dans la RMR de Montréal (4,3 %).

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : la construction d'appartements locatifs demeurera soutenue en 2016
4 Marché de la revente : la croissance se poursuivra en 2016
5 Marché locatif : le taux d'inoccupation demeurera relativement élevé en 2016
6 Tendances économiques : une croissance économique plus soutenue est à prévoir
6 Facteurs démographiques
7 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
9 Tendances en bref
9 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : la construction d'appartements locatifs demeurera soutenue en 2016

Après s'être maintenues autour de 18 700 unités en 2014 et 2015, les mises en chantier connaîtront une légère baisse de régime cette année et devraient se situer entre 16 000 et 18 000. Ce repli s'expliquera essentiellement par le ralentissement de l'activité que connaîtra le segment de la copropriété en 2016.

2016 : engouement pour le locatif, mais pas pour la copropriété

L'an passé, dans le segment des logements collectifs (maisons jumelées, maisons en rangée et appartements locatifs ou en copropriété), 16 400 logements ont été mis en chantier, une hausse de 2 % par rapport à 2014. Ce léger gain est attribuable à l'augmentation de la construction dans le segment des logements locatifs, puisque les mises en chantier de copropriétés ont accusé une forte baisse[1].

Cette année, les fondations d'environ 14 000 à 15 400 logements collectifs devraient être coulées sur le territoire montréalais, soit un moins grand nombre qu'en 2015. Cette diminution résultera une fois de plus de la baisse du nombre de mises en chantier de copropriétés.

Les raisons qui expliquent ce repli dans le segment de la copropriété sont nombreuses. Premièrement, le stock d'unités neuves invendues, quoique stable grâce à la baisse des mises en chantier survenue l'an passé, demeure à un niveau élevé par rapport au bassin d'acheteurs potentiels[2]. Deuxièmement, l'offre de copropriétés demeure également abondante sur le marché de la revente. Enfin, l'absence de croissance démographique chez les jeunes de moins de 35 ans[3] limitera la demande de copropriétés neuves durant l'horizon prévisionnel, autant sur l'île qu'en banlieue.

Ainsi, après avoir reculé de 25 % en 2015 (pour se chiffrer à 7 860 unités), les mises en chantier de copropriétés continueront de s'ajuster à la baisse cette année dans la grande région de Montréal et oscilleront entre 6 000 et 6 700 unités. Cette tendance à la baisse semble d'ailleurs se confirmer à la lumière des données sur les ventes sur plan de copropriétés[4] dans le grand Montréal. En effet, en date de décembre 2015, un nombre relativement restreint de projets d'ensembles de copropriétés avaient un pourcentage d'unités vendues sur plan assez élevé pour que les promoteurs puissent en espérer la mise en chantier cette année[5].

Dans le segment des logements locatifs, comme ce fut le cas l'an passé, les mises en chantier demeureront soutenues (6 500 à 7 200 unités en 2016, comparativement à 7 191 en 2015), et ce, tant sur le marché locatif traditionnel que sur celui des résidences pour personnes âgées.

Une des raisons principales qui explique ce retour en force des unités locatives traditionnelles, après plusieurs années de faibles niveaux de construction, est l'essoufflement que connaît le marché de la copropriété. En effet, certains constructeurs se sont mis

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

---

[1] Pour leur part, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée étaient en légère baisse, mais demeuraient aussi relativement faibles.

[2] Plus précisément, le bassin d'acheteurs potentiels réfère à la taille de la population.

[3] Sources : Institut de la statistique du Québec (*Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061*), SCHL (calculs).

[4] Ensembles de 20 unités et plus, données du groupe Altus.

[5] Rappelons qu'un projet d'ensemble de copropriétés est généralement mis en chantier après l'obtention du financement, c'est-à-dire lorsqu'environ 60 % des unités ont été vendues sur plan.

à la recherche d'autres débouchés, et le bas taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs de construction récente semble indiquer la présence d'une certaine demande d'unités au goût du jour.

Plusieurs projets d'ensembles de logements locatifs traditionnels devraient donc arriver à l'étape de la mise en chantier cette année, dont quelques tours d'envergure (100 unités et plus), plus particulièrement au centre-ville de Montréal.

La construction de complexes pour personnes âgées dans la RMR de Montréal demeurera elle aussi importante en 2016, même si son niveau devrait être quelque peu inférieur à celui de 2015. Ce recul s'expliquera essentiellement par le fait que les grands joueurs de cette industrie sont déjà très occupés à réaliser les nombreux projets mis en chantier l'an passé (2 600 unités ont été mises en chantier en 2015, soit 65 % de plus qu'en 2014).

Une légère accalmie est donc à prévoir cette année du côté des résidences, mais ce segment de marché continuera de représenter une part importante de la construction de logements locatifs au cours des prochaines années. En effet, l'accélération de la croissance démographique chez les personnes âgées de 75 ans et plus[6] fera vraisemblablement augmenter la demande de logements en résidences pour personnes âgées. Les différents promoteurs, anticipant une augmentation de la demande, ont donc démarré plusieurs ensembles d'envergure récemment, et d'autres sont à prévoir au cours des prochaines années.

Dans un contexte où plusieurs nouveaux immeubles locatifs sont attendus cette année et l'an prochain, le niveau annuel des mises en chantier dépendra énormément du moment précis où les fondations des immeubles seront coulées (par exemple, à la fin de 2016 ou au début de 2017). Les fourchettes de prévisions reflètent cette incertitude et les variations possibles du niveau des mises en chantier.

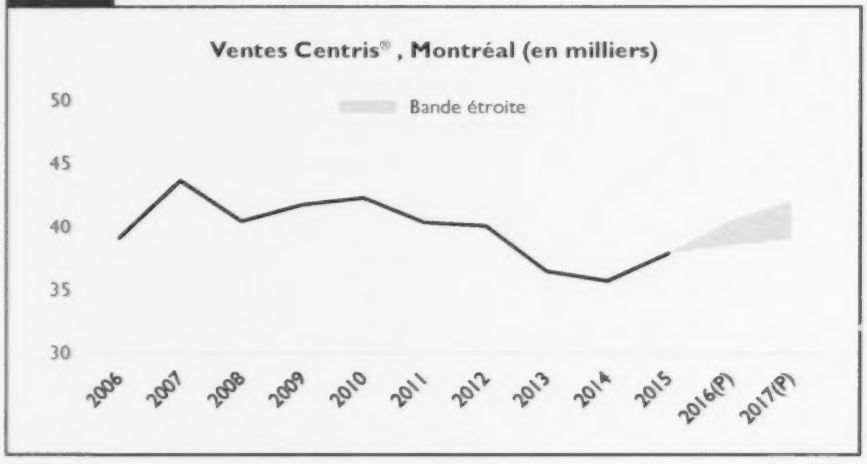
Enfin, la construction de maisons jumelées et en rangée continuera d'être peu importante dans le grand Montréal; elle ne devrait représenter qu'environ 10 % de toutes les mises en chantier de logements collectifs (entre 1 350 et 1 550 unités).

En 2017, les mises en chantier de logements collectifs dans la RMR de Montréal se situeront entre 13 200 et 15 600 unités (14 000 à 15 400 en 2016). La baisse relativement importante du nombre minimum de mises en chantier prévues (13 200 en 2017, contre 14 000 en 2016) reflète essentiellement le fait qu'il est probable qu'un nombre moins élevé d'appartements locatifs et de copropriétés seront mis en chantier dans le grand Montréal.

Dans le cas des appartements locatifs, plusieurs autres immeubles de logements locatifs traditionnels et résidences pour personnes âgées devraient être mis en chantier l'an prochain. Néanmoins, les taux d'inoccupation sur ces marchés étant appelés à augmenter vu la forte progression de l'offre, il est toujours possible que les promoteurs décident de mettre un frein à certains projets, le temps que les unités trouvent preneurs sur le marché.

Dans le cas des copropriétés, le rajustement à la baisse entamé en 2015 et 2016 pourrait se poursuive l'an prochain si les stocks d'unités invendues demeurent élevés. Rappelons que 9 500 copropriétés sont présentement en construction dans la RMR de Montréal. Ces unités, dont certaines sont encore invendues,

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris® (P) : Prévision SCHL

[6] Selon les enquêtes de la SCHL, les personnes de 75 ans et plus représentent la clientèle principale des résidences pour personnes âgées.

devraient arriver sur le marché au cours de 2016 et de 2017. Avec cette augmentation de l'offre, les stocks de copropriétés neuves invendues pourraient donc demeurer relativement élevés, ce qui limiterait ainsi les besoins en nouvelles unités.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier continueront d'être faibles en 2016 et 2017 dans la RMR de Montréal (entre 2 000 et 2 600 par année). Comme le soulignent les numéros précédents des *Perspectives du marché de l'habitation*, le déclin des mises en chantier de ce type de logements s'explique notamment par le fait que les terrains se font de plus en plus rares dans le grand Montréal. En outre, le développement résidentiel est encadré par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), qui vise entre autres l'augmentation des seuils de densité résidentielle dans les différentes municipalités de la métropole.

Même si nous prévoyons que l'offre de maisons unifamiliales existantes dans l'ensemble de la RMR diminuera en 2016 et 2017[7], elle devrait demeurer relativement importante dans les principaux secteurs où l'on construit encore des maisons individuelles, c'est-à-dire dans les municipalités situées à l'extrémité de la Rive-Nord. Étant donné cette offre déjà abondante sur le marché de la revente de ces secteurs, la demande d'habitations neuves s'en trouvera limitée.

Marché de la revente : la croissance se poursuivra en 2016

L'année 2015 a été caractérisée par un retour de la croissance des ventes de logements enregistrées sur le système Centris®, après cinq années de diminution. Cet accroissement des ventes devrait se poursuivre en 2016. Déjà, au premier trimestre, on note une augmentation soutenue des transactions (+10 %) par rapport à la même période en 2015. En 2016, les ventes se situeront entre 38 500 et 40 500 (elles se sont chiffrées à 37 900 en 2015). Cette hausse de la demande s'expliquera en partie par la croissance récente de l'emploi dans la RMR[8], ainsi que par la faiblesse des taux hypothécaires, qui ne devraient pas augmenter d'ici la fin de l'année.

Néanmoins, la croissance très faible de la population des 25 à 34 ans dans la RMR limitera la progression de la demande potentielle d'habitations[9] chez les accédants à la propriété. Rappelons que les personnes de ce groupe d'âge constituent un bassin important de clients potentiels, particulièrement dans le segment de la copropriété. Malgré tout, les conditions économiques globales demeureront favorables pour le marché de la revente, de sorte que le nombre de transactions se situera à un niveau supérieur à la moyenne des cinq dernières années (38 100)[10].

En 2017, la croissance se poursuivra sur le marché de la revente, toujours soutenue par des conditions d'emploi favorables et de faibles taux hypothécaires. Au total, le nombre de transactions se situera entre 39 000 et 42 000.

En ce qui concerne l'offre, les inscriptions Centris® en vigueur diminueront en 2016. Déjà, au premier trimestre de 2016, une baisse de 5 % du nombre de propriétés à vendre dans la RMR de Montréal a été enregistrée par rapport à la même période en 2015. La reprise de la demande contribuera à faire diminuer l'offre de propriétés existantes à vendre, qui a été particulièrement élevée dans les dernières années. La diminution du nombre de nouvelles inscriptions en 2016-2017 sera également un élément déterminant dans l'érosion de l'offre de propriétés à vendre dans la RMR.

La demande étant en hausse et l'offre, en baisse, les conditions de marché se resserreront dans la RMR de Montréal, mais elles varieront dans les différentes catégories de logements.

Du côté de la copropriété, les stocks sont si élevés que, malgré la hausse des ventes et l'offre qui arrêtera de progresser, le marché continuera de favoriser les acheteurs. Comme les acheteurs profiteront une fois de plus d'une offre importante, la progression des prix des copropriétés sera limitée (en dessous de 2 %).

Du côté de la maison unifamiliale et du plex, la croissance des ventes et le ralentissement des nouvelles inscriptions se traduiront également

---

[7] Voir la section sur la revente.

[8] Voir la section sur les tendances économiques

[9] Selon les projections démographiques de l'ISQ, la population des 25 à 34 ans devrait croître de 0,8 % en 2016 et de 0,5 % en 2017.

[10] La variation potentielle des ventes, dont le nombre devrait se situer entre 38 500 et 48 500 en 2016, s'explique essentiellement par les légers écarts que pourrait connaître la croissance de l'emploi par rapport à notre prévision. Le type d'emplois créés (par exemple à temps plein, à temps partiel, etc.) ainsi que les groupes démographiques qui profiteront le plus de cette croissance (par exemple les accédants de 25 à 34 ans ou les acheteurs expérimentés de 45 à 64 ans) auront un impact sur l'ampleur de la croissance des ventes cette année dans la RMR de Montréal.

par un resserrement des marchés, qui se situeront à la frontière d'un marché équilibré et d'un marché vendeur. Dans ces segments, la hausse du prix moyen sera plus élevée que dans le segment de la copropriété.

En 2017, la hausse des ventes continuera de permettre à l'offre de se résorber, et les conditions de marché continueront de se resserrer. Cependant, le marché de la copropriété devrait toujours être à l'avantage des acheteurs. Le marché de la maison unifamiliale et du plex aura tendance à favoriser de plus en plus les vendeurs dans certains secteurs de la RMR, plus particulièrement sur l'île de Montréal, principalement en raison d'un resserrement de l'offre.

Le resserrement général du marché de la revente sera tel que le prix moyen global affichera en 2016 des gains allant de +1,7 % à +3,2 %, pour atteindre un niveau se situant entre 343 000 et 348 000 $[11]. En 2017, les prix continueront de croître pour se situer entre 351 000 et 361 000 $.

Marché locatif : le taux d'inoccupation demeurera relativement élevé en 2016

Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels était de 4,0 % en 2015 (3,4 % en 2014) et enregistrait, pour la deuxième année consécutive, une hausse relativement importante depuis le milieu des années 2000. Cette détente s'expliquait principalement par des facteurs liés à la demande, puisque l'offre était demeurée plutôt stable durant cette période. Pendant l'horizon prévisionnel, la demande croîtra à un rythme moins rapide que l'offre, ce qui poussera une fois de plus le taux d'inoccupation à la hausse.

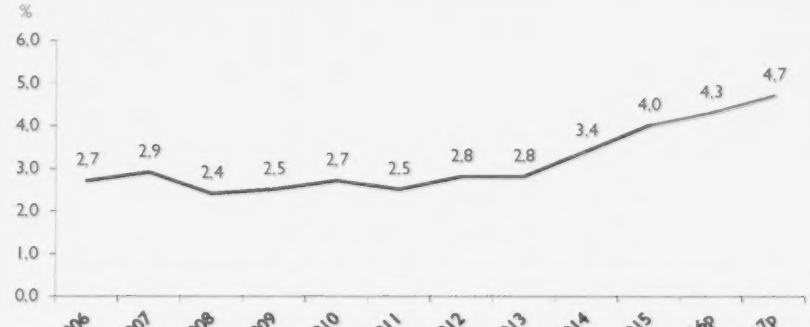
Du côté de la demande, le solde migratoire dans la RMR de Montréal devrait augmenter légèrement en 2016-2017[12] et ainsi contribuer faiblement à la croissance de la demande locative. De plus, même si le solde migratoire devrait augmenter durant l'horizon prévisionnel, il demeurera relativement faible comparativement au niveau des années précédentes, selon les prévisions[13].

La demande d'unités locatives traditionnelles sera une fois de plus ralentie par les copropriétés offertes en location, qui continueront d'accaparer d'une partie de la clientèle à la recherche d'un logement. En effet, en 2015, bien que l'offre de ce type de logements ait de nouveau enregistré une forte progression (+3 200 unités), le taux d'inoccupation sur ce marché est demeuré stable (3,0 %), signe d'une demande soutenue. Par ailleurs, la présence d'un stock important de copropriétés à vendre, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente, incitera possiblement les propriétaires de ces copropriétés à les offrir en location à défaut de pouvoir les vendre cette année et l'an prochain.

Au final, la demande d'appartements locatifs traditionnels augmentera légèrement sur l'horizon prévisionnel, essentiellement grâce à une amélioration du solde migratoire.

Figure 3

Taux d'inoccupation des appartements locatifs* – RMR de Montréal



Source : SCHL, p : prévisions SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

[11] Tout comme pour les ventes, la croissance du prix moyen est exprimée sous forme d'intervalle afin de refléter les diverses possibilités quant à l'ampleur de l'augmentation des ventes et du repli de l'offre sur le marché.

[12] Voir la prochaine section pour plus de détails sur le solde migratoire.

[13] Voir la section Tendances économiques. En 2014-2015, le solde migratoire de la RMR de Montréal était en moyenne de 23 000 personnes, alors qu'il était de 34 000 entre 2009 et 2012.

Du côté de l'offre, l'année 2015, contrairement aux années précédentes, a été caractérisée par une hausse marquée des mises en chantier d'unités locatives traditionnelles. En effet, plus de 4 300 unités ont été mises en chantier en 2015, comparativement à une moyenne de 1 650 entre 2010 et 2014. Étant donné la durée de construction associée à tout projet immobilier, une partie de ces unités viendra s'ajouter au parc locatif en 2016, mais la vaste majorité d'entre elles n'arriveront sur le marché qu'en 2017. L'impact de la forte progression de l'offre sur le taux d'inoccupation devrait donc plus se faire sentir l'année prochaine dans la RMR de Montréal.

Globalement, la forte progression de l'offre fera que les taux d'inoccupation en 2016 et en 2017 atteindront respectivement 4,3 et 4,7 %. La faible reprise de la demande, attribuable à une augmentation du solde migratoire, n'arrivera donc pas à suivre la croissance de l'offre. Mentionnons aussi que, si les mises en chantier d'appartements locatifs étaient beaucoup plus importantes que prévu cette année et l'an prochain, le taux d'inoccupation en 2017 pourrait commencer à frôler les 5,0 % dans la RMR. À ce niveau, même les unités dans les immeubles locatifs récents pourraient commencer à avoir de la difficulté à trouver preneurs[14].

Quant au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, il devrait s'élever à 775 $ cette année et à 795 $ l'an prochain. L'ajout de nouvelles unités locatives, dont le loyer est généralement élevé, et l'augmentation des loyers qui peut survenir d'une année à l'autre sur le marché locatif, sont les principales raisons qui expliquent ces hausses.

Tendances économiques : une croissance économique plus soutenue est à prévoir

La croissance économique du Québec a été relativement faible en 2015, soit d'environ 1 %[15]. Certains secteurs clés, tels que la fabrication et la construction, ont montré des signes d'essoufflement.

Plusieurs éléments laissent présager que l'économie connaîtra une phase de croissance plus soutenue en 2016 et 2017. En effet, les investissements en infrastructures de certains ordres de gouvernement, combinés à une monnaie canadienne affaiblie qui encourage les exportations, favoriseront cette croissance. Sur l'horizon prévisionnel, la croissance économique du Québec devrait atteindre 1,3 % en 2016 et 1,5 % en 2017.

Dans la RMR de Montréal, grand moteur économique du Québec, on s'attend à une amélioration de la situation économique. En effet, plusieurs entreprises de la région sauront profiter du regain du commerce international. De plus, dans la région métropolitaine montréalaise, plusieurs grands travaux d'infrastructures – construction du nouveau pont Champlain, réaménagement de l'échangeur Turcot, transformation de l'autoroute Bonaventure – sont prévus au cours des prochaines années[16], ce qui sera également un tremplin pour la création d'emplois dans le secteur de la construction.

Ainsi, après avoir connu une hausse de 1 % en 2015, le nombre d'emplois créés cette année et l'an prochain croîtra à un rythme un peu plus rapide (1,2 et 1,5 %, respectivement). Cette progression du marché de l'emploi, quoique légère, devrait soutenir la demande d'habitations dans la RMR de Montréal. Néanmoins, la demande d'habitations sera principalement tributaire de la situation de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans, groupe qui représente une proportion très importante des acheteurs potentiels sur le marché. Depuis le début de l'année 2016[17], le nombre d'emplois à temps plein chez les 25 à 44 ans est d'ailleurs en hausse de 3,7 %.

Facteurs démographiques

Selon les plus récentes estimations démographiques[18], la population du grand Montréal n'a augmenté que de 0,8 % en 2015; elle enregistre ainsi sa plus faible augmentation en plus de cinq ans. Cette année et l'an prochain, la croissance devrait néanmoins s'accélérer quelque peu et approcher 1 %. Cette hausse s'expliquera en partie par la progression du solde migratoire de la région de Montréal.

---

[14] Les taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs récents de la RMR de Montréal sont généralement plus bas que ceux des immeubles plus âgés.

[15] Mesurée par le produit intérieur brut.

[16] Le projet de système léger sur rail (SLR) de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) est un autre exemple de grand projet d'infrastructures qui pourrait avoir des impacts sur l'emploi dans la région de Montréal, plus particulièrement à la fin de 2017 selon le calendrier initial.

[17] Janvier à mars 2016 par rapport à janvier à mars 2015.

[18] Source : Institut de la Statistique du Québec

En effet, après avoir atteint un de ses plus faibles niveaux des 10 dernières années, le bilan migratoire de la RMR augmentera légèrement en 2016 et 2017. Il passera ainsi de 20 000 personnes en 2015 à environ 25 000 personnes par année en 2016 et 2017.

Cette croissance découlera essentiellement de la hausse du nombre d'immigrants qu'accueillera Montréal cette année et l'an prochain. Rappelons que l'an passé, l'immigration dans la RMR avait été faible par rapport aux années précédentes, mais aussi par rapport aux cibles fixées par le gouvernement du Québec. Un rebond est donc prévu cette année et l'an prochain.

Le solde migratoire global de la RMR de Montréal pourrait aussi profiter, quoique dans une moindre mesure, de l'amélioration du bilan interprovincial. En effet, la situation économique dans les provinces de l'Ouest – éprouvées par la baisse des prix du pétrole – a rendu celles-ci relativement moins attrayantes par rapport au Québec (et par le fait même, par rapport à la RMR de Montréal).

De plus, la RMR de Montréal devrait continuer à conserver davantage ses citoyens, au détriment des autres régions du Québec, comme c'est le cas depuis maintenant quatre ans. Dans cette optique, on s'attend à ce que le déficit interrégional se stabilise ou continue à se résorber légèrement en 2016 et 2017[19]. Ce phénomène s'explique entre autres par une tendance à la baisse de la migration de l'île de Montréal vers les municipalités situées en périphérie du territoire de la RMR. Étant donné que cette manifestation est récente et que son ampleur est relativement faible, il est difficile pour le moment de se prononcer sur son impact sur le marché de l'habitation[20].

De façon générale, sur l'horizon prévisionnel, la hausse du solde migratoire permettra de soutenir la demande d'habitations – particulièrement sur le marché locatif. Cependant, la demande provenant des migrants ne sera pas de la même ampleur que par les années passées, période durant laquelle le solde migratoire annuel oscillait généralement autour de 34 000 personnes.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

[19] Autrement dit, même si les échanges migratoires entre la RMR de Montréal et les autres régions du Québec se solderont par des pertes nettes pour la RMR, l'ampleur du phénomène tendra à diminuer.

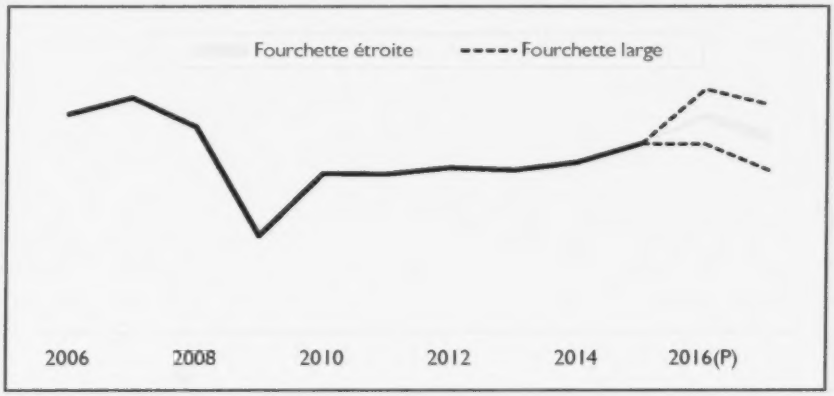
[20] Selon l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), cette diminution pourrait avoir été causée par le fait que l'île de Montréal a accueilli moins de personnes des autres régions au cours des dernières années. En effet, la diminution du nombre de personnes s'établissant à Montréal a réduit du même coup le nombre de personnes susceptibles de repartir après un certain temps vers une autre région du Québec.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2017, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	Le nombre d'emplois connaîtra une croissance d'un peu plus de 1 % en 2016 et en 2017, ce qui aura une incidence positive, quoique légère, sur la demande de logements.
Revenu	Le revenu des ménages devrait continuer de croître au cours des deux prochaines années, ce qui soutiendra la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique sera relativement faible en 2016 et en 2017, ce qui viendra tempérer la demande de logements neufs. Toutefois, la croissance relativement plus importante du nombre de personnes de 75 ans et plus devrait soutenir la construction de résidences pour personnes âgées.
Marché de la revente	L'offre importante de logements existants limitera la demande de logements neufs en 2016 et en 2017.
Copropriétés neuves	Le nombre relativement élevé de copropriétés neuves non écoulées viendra limiter les besoins en nouvelles unités sur le marché du neuf.

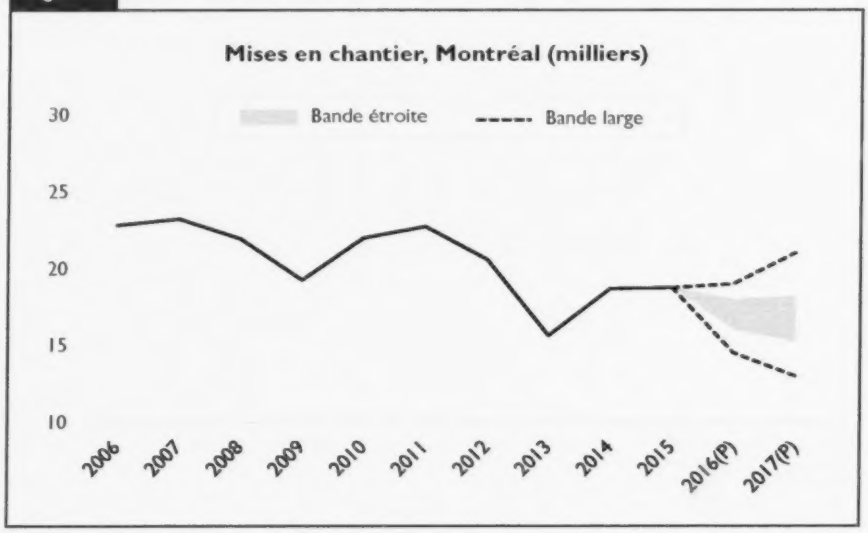
Risques associés aux prévisions

Risques pour le marché du neuf

Un grand nombre de mises en chantier d'unités locatives ont eu lieu en 2015, et compte tenu des nombreux autres projets d'ensembles prévus cette année, entre 16 000 et 18 000 unités devraient être mises en chantier en 2016 dans la RMR de Montréal, comme il a déjà été mentionné.

Néanmoins, avec toute cette nouvelle offre d'unités locatives dans le grand Montréal, les taux d'inoccupation sur les différents marchés[21] sont appelés à augmenter. Même si les immeubles locatifs traditionnels de construction récente ont un taux d'inoccupation relativement faible, celui-ci pourrait augmenter en raison de la croissance de l'offre.

Figure 4



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

[21] Marché locatif traditionnel et résidences pour personnes âgées.

Face à cette réalité, il est possible que les constructeurs ne ralentissent pas immédiatement la cadence et continuent à entreprendre plusieurs ensembles locatifs malgré la hausse des taux. Dans ce cas, l'engouement pour le marché locatif pourrait faire augmenter le nombre de mises en chantier d'habitations dans le grand Montréal, qui pourrait atteindre jusqu'à 19 000 unités.

Il est possible aussi que les constructeurs, avec la hausse des taux d'inoccupation, diminuent rapidement leurs mises en chantier d'appartements locatifs, ce qui pourrait faire descendre la construction totale à environ 14 500 unités.

En 2017, pour essentiellement les mêmes raisons évoquées ci-dessus, le nombre de mises en chantier pourrait osciller entre 13 000 et 21 000.

Risques pour le marché de la revente

Une croissance de l'emploi relativement plus forte ou plus faible qu'attendu en 2016 ferait augmenter ou diminuer la demande d'habitations par rapport à notre scénario de référence[22].

Si la demande est beaucoup plus forte, les ventes pourraient monter jusqu'à 42 000 (au lieu de 40 500), et le prix moyen, jusqu'à 354 000 $ (au lieu de 348 000 $). À 42 000, les ventes Centris® frôleraient les sommets atteints pendant la période de 2007 à 2010.

Si la demande est beaucoup plus faible, les ventes pourraient descendre jusqu'à 37 000, et le niveau des prix pourrait connaître une légère diminution. Ce nombre de ventes serait similaire à celui enregistré au début des années 2000, période durant laquelle l'offre potentielle de logements à revendre était néanmoins plus restreinte.

En ce qui concerne les prix, étant donné qu'à court terme les vendeurs potentiels ne souhaitent généralement pas diminuer leur prix, c'est plutôt en 2017 que des baisses de prix plus substantielles pourraient avoir lieu. Qui plus est, selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, le marché immobilier montréalais présentait au quatrième trimestre de 2015 des signes modérés de surévaluation. Une baisse importante de la demande pourrait donc entraîner une diminution de prix des habitations dans le grand Montréal.

[22] Une croissance économique plus ou moins prononcée (exportations plus ou moins importantes que prévu, investissements publics plus ou moins importants que prévu) pourrait expliquer en partie les variations imprévues de l'emploi.

Résumé des prévisions RMR de Montréal Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	3 039	2 677	2 402	2 000	2 600	2 000	2 600
Logements collectifs	12 593	15 995	16 342	14 000	15 400	13 200	15 600
Tous types de logements confondus	15 632	18 672	18 744	16 000	18 000	15 200	18 200
Marché de la revente							
Ventes Centris®	36 489	35 726	37 901	38 500	40 500	39 000	42 000
Prix Centris® moyen ($)	323 940	331 003	337 261	343 000	348 000	351 000	361 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	3,4	4,0	4,3	4,7
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	730	739	760	775	795
Indicateurs économiques					
Population	3 985 067	4 027 999	4 060 692	4 101 000	4 140 500
Nombre annuel d'emplois	2 030 300	2 019 500	2 040 900	2 065 000	2 095 000

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

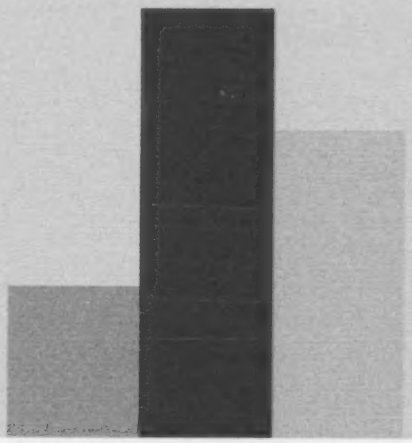
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64293_2016_B01